

VERSLAG

| | |
|----------------------|--|
| Onderwerp | : Huurdersoverleg 2010 |
| Datum overleg | : donderdag 20 mei 2010 |
| Aanwezig | : Jop Kelderman (bewoner Haaksbergerstraat 200-34) Ruud Mittendorff (directeur SJHT) Karin Steenwelle (Algemene Zaken SJHT, notulen) |

Naar aanleiding van de nieuwsbrief 2009 hebben twee huurders gereageerd en zich aangemeld voor het huurdersoverleg van 20 mei 2010. Helaas heeft Maureen Oonk, bewoner Haaksbergerstraat 200-98 zich wegens ziekte afgemeld voor het huurdersoverleg.

Agenda:

1. Opening
2. Huurbeleid 2010
3. Nieuwbouw
4. Governancecode Woningcorporaties
5. Rondvraag

1. Opening

Jop Kelderman wordt door Ruud Mittendorff welkom geheten en hem wordt uitgelegd wat de bedoeling is van het huurdersoverleg. I.v.m. de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009 is het niet meer verplicht een huurdersoverleg te organiseren. Maar om de huurders in de gelegenheid te stellen te reageren op de nieuwsbrief wordt hier toch vervolg aan gegeven door de SJHT.

2. Huurbeleid 2010

De minister heeft voor dit jaar verplicht dat de woningcorporaties de huurprijs met 1,2 procent mogen verhogen.

In het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van CDA, PvdA en Christenunie van 7 februari 2007 is afgesproken dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft de inflatie over 2009 vastgesteld op 1,2 procent. Dit betekent dat de SJHT de huren bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2010 met maximaal 1,2 procent zal verhogen.

Het pand aan de Haaksbergerstraat 200, waarin Jop woonachtig is, is geen eigendom van de SJHT maar wordt door de SJHT gehuurd van Domijn. Door Domijn is een huurverhoging van 1,2 procent opgelegd welke door de SJHT wordt doorberekend aan de huurders.

De SJHT is verplicht de huurverhoging per 1 juli 2010, vóór 1 mei a.s. schriftelijk door te geven aan de huurders.

3. Nieuwbouw

De SJHT een pand aan de Deurningerstraat 136 aangekocht. Het betreft een nieuwbouwplan dat in opdracht van woningcorporatie Domijn in 2009 is gebouwd. De koopovereenkomst is op 16 februari 2010 getekend, waarna de overdracht op 26 maart 2010 heeft plaats gevonden.

Het pand is gelegen aan de Deurningerstraat te Enschede, in de wijk Roombeek. De locatie ligt op korte afstand van het centrum, openbaar vervoer en het Centraal Station. Winkelvoorzieningen liggen op loopafstand van het pand.

Het gebouw bestaat uit 52 zelfstandige eenheden, onderverdeeld in verschillende typen. Het is gebouwd op een perceelbouwterrein aan de Deurningerstraat met een oppervlakte van 1104 vierkante meter. Het pand is voorzien van een ruime hal, een negenpersoons lift en een invalidenlift.

Onder in het gebouw is een parkeerkelder (gedeeltelijk onder het maaiveld) gesitueerd met 20 parkeerplaatsen, een rijwielstalling en een technische ruimte. Aan de achterzijde van het gebouw is ruimte voor elf parkeerplaatsen voor bezoekers.

De 52 wooneenheden bestaan elk uit een hal, badkamer met wasmachineaansluiting, en een woon-/slaapkamer voorzien van een open keuken. Alle wooneenheden zijn eenkamerappartementen

Daarnaast is de SJHT nog bezig met de ontwikkeling van onderstaande nieuwbouwplannen:

- 12 zelfstandige eenheden aan de Walhofstraat/Kottendijk
- 12 zelfstandige eenheden op de hoek Deurningerstraat/Renbaanstraat
- 10 onzelfstandige eenheden (kamers) aan de Dr. Benthemstraat

4. Governancecode Woningcorporaties

In 2008 is de organisatiestructuur van de SJHT gewijzigd van een drie lagen- in een twee lagenstructuur. De organisatiestructuur gaat nu uit van een directeur/bestuurder en een Raad van Toezicht. Hiervoor zijn op 7 maart 2008 de statuten gewijzigd.

De Raad van Toezicht is een intern toezichtorgaan en is belast met het voortdurend houden van toezicht op en geven van advies aan de directeur. Bij de SJHT bestaat de Raad van Toezicht uit vijf personen waarvan drie 'senior toezichthouders' en op voordracht van de projectbeheerderscommissie twee 'junior toezichthouders'.

Tijdens de maandelijkse gecombineerde vergaderingen met bestuur en Raad van Toezicht worden onder andere onderstaande punten besproken en behandeld:

- Jaarverslag
- Begroting
- Huurharmonisatie
- Beleidsstukken
- Nieuwbouw

Het ministerie van VROM, de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI), is belast met het externe toezicht op woningcorporaties (volkshuisvestelijke prestaties, de naleving van wet- en

regelgeving, de financiële positie en de interne organisatie/governance). Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) adviseert de minister inhoudelijk.

Sinds 1 januari 2007 is de Governancecode Woningcorporaties van kracht. Leden van Aedes dienen hier dan ook naar te handelen. De Governance Code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De Aedesleden kunnen aangesproken worden op de naleving van deze normen en de leden kunnen ook elkaar hierop aanspreken.

Enkele punten die zijn opgenomen in de Governancecode en waar de SJHT aan moet voldoen zijn:

- Visitatie
- Klachtenreglement
- Tegenstrijdige belangen
- Afwijkingen Governancecode
- Huurbeleidsplan
- Integriteitscode
- Reglement Raad van Toezicht
- Publiceren op de website
- Prestatieovereenkomst

5. Rondvraag

Jop:

Jop is woonachtig in het flatgebouw aan de Haaksbergerstraat 200 en heeft hier enkele vragen over:

1. Is het de bedoeling dat er ondergrondse containers worden geplaatst?
2. Momenteel ligt op het dak van de flat veel rotzooi, kan dit door de SJHT worden verwijderd?
3. Tegenover de flat van de SJHT staat een flatgebouw wat eigendom is van Domijn. Het pand heeft eigen parkeergelegenheid voorzien van een slagboom. Jop vraagt zich af of het mogelijk is dat hij hier een pasje van ontvangt. Ruud wil voor hem bij Domijn informeren maar hij denkt dat hij een negatief antwoord zal krijgen.

6. Afsluiting

Ruud dankt Jop voor zijn aanwezigheid. Jop heeft aangegeven dat hij het huurdersoverleg als zeer interessant en nuttig heeft ervaren. De SJHT maakt een verslag van dit huurdersoverleg welke aan Jop wordt opgestuurd.